PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2010

Prévisions sur les mises en chantier

Figure 1

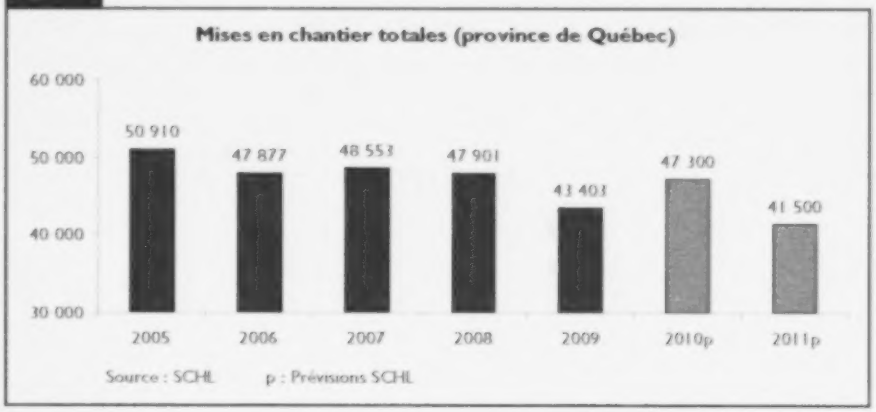
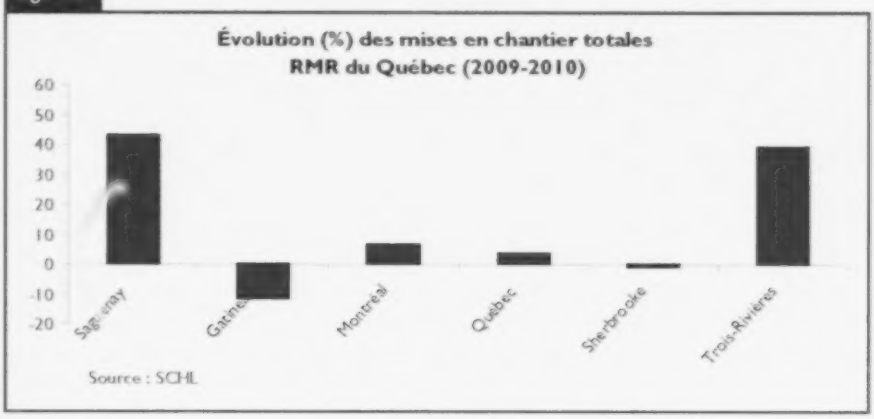


Figure 2



Aperçu[1]

La reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation du Québec cette année et l'an prochain. Le nombre de ventes de logements existants franchira cette année le cap des 86 000, tandis que les constructeurs couleront les fondations de plus de 47 000 habitations dans la province.

Durant la seconde moitié de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a déjà fait sentir ses effets sur tous les secteurs de l'économie québécoise. En plus des fonds publics consacrés à des travaux d'infrastructure, les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exportations ont réagi favorablement à la hausse de la demande mondiale. En 2010, une part de la croissance provinciale sera attribuable aux diverses mesures fiscales qui ont été prises, tandis qu'en 2011, la croissance provinciale sera également alimentée par le secteur privé. Dans ce contexte, il est prévu que l'économie du Québec connaîtra

[1] Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude. Bien que la présente publication donne des précisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

une expansion d'un peu plus de 2,6 % en 2010 et de 3,0 % en 2011.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population et la récente remontée du taux de natalité inciteront sans doute beaucoup de ménages à revoir leurs besoins de logement.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Ces derniers temps, le segment des logements individuels a largement profité de l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, la détente du marché de la revente et la tendance des acheteurs à rechercher des logements plus abordables élimineront une bonne partie des pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Il devrait se commencer environ 19 700 maisons individuelles en 2010 et 17 500 autres en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs: Divers facteurs pèseront sur les mises en chantier de logements collectifs en 2011, notamment l'actuelle abondance de l'offre, qui demeurera relativement intacte, et la croissance ralentie de la population d'aînés de 75 ans et plus, qui réduira la demande de résidences pour personnes âgées. Néanmoins, compte tenu de la vigueur de l'activité en début d'année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs montera à 27 600 en 2010, avant de descendre à 24 000 en 2011.

Reventes : Après une remarquable reprise en 2009 – laquelle s'est poursuivie durant le premier trimestre de 2010 –, le nombre de ventes MLS® va se modérer d'ici la fin de l'année, car les conditions d'achat deviendront moins favorables. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le nombre de transactions enregistrées au MLS® dépassera 86 000 cette année, mais il se limitera à 83 000 en 2011.

Prix : Associé au gonflement de l'offre, le repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix ces deux prochaines années. Un retour à un marché plus équilibré modérera la progression des prix de revente en 2010 et en 2011, laquelle s'alignera dorénavant sur le taux d'inflation.

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Taux hypothécaires		
1 an	T1 2010	3.60
	Var. par rapport à 2009	0.24
	2010 (P)	4.23
	2011 (P)	5.56
5 ans	T1 2010	5.58
	Var. par rapport à 2009	0.76
	2010 (P)	6.20
	2011 (P)	7.06

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2009

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T1 2010	4,2	6,0	874,53	T1 2010	371	113	258	1 132	210 693
	T1 2009	-4,0	6,0	874,90	T1 2009	618	187	431	872	197 062
	variation[1]	8,3	0,0	0,0%	variation	-40,0	-39,6	-40,1	29,8	6,9
Montréal	T1 2010	3,0	9,0	756,58	T1 2010	4 907	1 320	3 587	13 199	286 723
	T1 2009	-2,1	8,8	758,12	T1 2009	3 753	796	2 957	9 050	258 273
	variation[1]	5,1	0,2	-0,2%	variation	30,7	65,8	21,3	45,8	11,0
Québec	T1 2010	-1,5	4,3	752,23	T1 2010	1 125	326	799	2 181	228 991
	T1 2009	2,8	4,3	741,45	T1 2009	491	231	260	1 987	202 470
	variation[1]	-4,3	0,0	1,5%	variation	129,1	41,1	207,3	9,8	13,1
Saguenay	T1 2010	1,6	7,8	710,05	T1 2010	56	23	33	450	165 460
	T1 2009	1,2	9,1	727,11	T1 2009	32	14	18	335	144 597
	variation[1]	0,4	-1,3	-2,3%	variation	75,0	64,3	83,3	34,3	14,4
Sherbrooke	T1 2010	-2,1	8,2	701,37	T1 2010	334	88	246	561	185 788
	T1 2009	-1,9	7,1	715,50	T1 2009	259	113	146	478	173 964
	variation[1]	-0,2	1,1	-2,0%	variation	29,0	-22,1	68,5	17,4	6,8
Trois-Rivières	T1 2010	-4,2	10,1	713,82	T1 2010	463	41	422	289	148 023
	T1 2009	-6,9	7,9	694,58	T1 2009	74	24	50	299	139 656
	variation[1]	2,7	2,2	2,8%	variation	525,7	70,8	744,0	-3,3	6,0
Québec	mars 10	1,3	8,0	738,55	T1 2010	9 045	2 863	6 182	2 181	$228 991
	mars 09	-1,4	8,5	731,98	T1 2009	6 903	2 190	4 713	1 987	202 470
	variation[1]	2,7	-0,5	0,9%	variation	31,0	30,7	31,2	9,8	13,1
Canada	mars 10	0,9	8,2	813,96	T1 2010	35 014	16 889	18 125	111 110	$336 409
	mars 09	-1,7	8,1	799,27	T1 2009	23 772	8 814	14 958	76 396	284 681
	variation[1]	2,6	0,1	1,8%	variation	47,3	91,6	21,2	45,4	18,2

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris ®
DD : données désaisonnalisées

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010(P)**	**2011(P)**	**2010T1 (P)**	**2010T2 (P)**	**2010T3 (P)**	**2010T4 (P)**
Logements mis en chantier											
Log. individuels	23 930	21 917	22 177	19 778	17 535	19 700	17 500	20 400	20 500	19 500	18 500
%	-17,1	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	12,3	-11,2	-0,5	0,5	-4,9	-5,1
Log. collectifs	26 980	25 960	26 376	28 123	25 868	27 600	24 000	31 900	28 000	26 000	24 500
%	-8,8	-3,8	1,6	6,6	-8,0	6,7	-13,0	21,3	-12,2	-7,1	-5,8
Tous	50 910	47 877	48 553	47 901	43 403	47 300	41 500	52 300	48 500	45 500	43 000
%	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	9,0	-12,3	11,8	-7,3	-6,2	-5,5
Marché de la revente											
Ventes MLS®	70 385	71 622	80 649	76 762	79 290	86 400	83 000	92 020	88 000	83 000	82 500
%	3,1	1,8	12,6	-4,8	3,3	9,0	-3,9	3,1	-4,4	-5,7	-0,6
Prix MLS® moyen	184 492	195 171	207 530	215 307	225 412	238 600	242 600	238 091	238 000	238 500	240 000
%	7,4	5,8	6,3	3,7	4,7	5,9	1,7	0,9	0,0	0,2	0,6

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2010			2011		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	47 300	51 800	43 400	41 500	48 200	34 500
Logements collectifs	27 600	29 800	25 100	24 000	27 600	20 500
Logements individuels	19 700	22 000	18 300	17 500	20 600	14 000
Ventes MLS®	86 400	88 500	84 200	83 000	88 500	77 900
Prix MLS® moyen ($)	238 600	241 500	235 000	242 600	251 100	231 200
Canada						
Total des mises en chantier	182 000	199 600	166 900	179 600	208 800	148 600
Logements collectifs	85 900	92 600	78 000	91 400	105 100	77 900
Logements individuels	96 100	107 000	88 900	88 200	103 700	70 700
Ventes MLS®	497 300	513 300	484 000	473 500	504 900	443 500
Prix MLS® moyen ($)	343 700	347 900	338 500	350 800	363 200	334 300

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2010	Cumul annuel 2009	% variation (2009/2010)
Gatineau	Log. individuels	1 056	900	-14,8	825	-8,3	113	187	-39,6
	Log. collectifs	2 060	1 850	-10,2	1 775	-4,1	258	431	-40,1
	Tous	3 116	2 750	-11,7	2 600	-5,5	371	618	-40,0
Montréal	Log. individuels	5 446	6 500	19,4	5 700	-12,3	1 320	796	65,8
	Log. collectifs	13 805	14 000	1,4	13 400	-4,3	3 587	2 957	21,3
	Tous	19 251	20 500	6,5	19 100	-6,8	4 907	3 753	30,7
Québec	Log. individuels	1 746	1 800	3,1	1 600	-11,1	326	231	41,1
	Log. collectifs	3 767	3 900	3,5	3 600	-7,7	799	260	207,3
	Tous	5 513	5 700	3,4	5 200	-8,8	1 125	491	129,1
Saguenay	Log. individuels	337	350	3,9	325	-7,1	23	14	64,3
	Log. collectifs	247	485	96,4	269	-44,5	33	18	83,3
	Tous	584	835	43,0	594	-28,9	56	32	75,0
Sherbrooke	Log. individuels	668	660	-1,2	625	-5,3	88	113	-22,1
	Log. collectifs	912	900	-1,3	825	-8,3	246	146	68,5
	Tous	1 580	1 560	-1,3	1 450	-7,1	334	259	29,0
Trois-Rivières	Log. individuels	375	375	0,0	350	-6,7	41	24	70,8
	Log. collectifs	652	1 050	61,0	475	-54,8	422	50	744,0
	Tous	1 027	1 425	38,8	825	-42,1	463	74	525,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2010	Cumul annuel 2009	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	4 335	4 500	3,8	4 350	-3,3	1 132	872	-23,0
	Prix MLS® moyen[1]	206 005	215 300	4,5	220 500	2,4	210 693	197 062	-6,5
Montréal	Ventes[1] MLS®	41 802	45 700	9,3	43 000	-5,9	13 199	9 050	-31,4
	Prix MLS® moyen[1]	274 842	293 000	6,6	298 000	1,7	286 723	258 273	-9,9
Québec	Ventes[1] MLS®	7 969	8 050	1,0	7 600	-5,6	2 181	1 987	-8,9
	Prix MLS® moyen[1]	212 198	228 000	7,4	239 500	5,0	228 991	202 470	-11,6
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1 472	1 575	7,0	1 500	-4,8	450	335	-25,6
	Prix MLS® moyen[1]	151 911	161 500	6,3	166 500	3,1	165 460	144 597	-12,6
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1 803	1 920	6,5	1 910	-0,5	561	478	-14,8
	Prix MLS® moyen[1]	193 245	203 000	5,0	207 000	2,0	185 788	173 964	-6,4
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	1 036	1 000	-3,5	975	-2,5	289	299	3,5
	Prix MLS® moyen[1]	142 048	147 750	4,0	150 850	2,1	148 023	139 656	-5,7

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)
[1] Source pour la province de Québec: Association canadienne de l'immeuble (ACI), données historiques et prévisions basées sur les données disponibles jusqu'au 23 avril 2010.
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®
P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2009	Oct. 2010(P)	Oct. 2009	Oct. 2010(P)
Gatineau	2,2	2,4	690	705
Montréal	2,5	2,7	669	678
Québec	0,6	0,6	676	696
Saguenay	1,5	1,8	518	535
Sherbrooke	3,9	4,5	553	560
Trois-Rivières	2,7	2,7	520	530
Canada	3,0	2,9	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

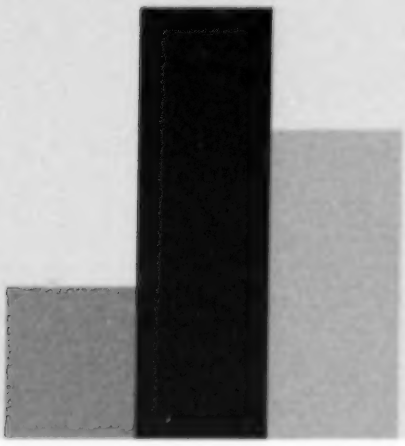
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64681_2010_Q02